



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA**  
**ŽUPAN**

**KLASA: 602-01/25-01/220**

**URBROJ: 2182-06-25-2**

**Šibenik, 18. rujna 2025.**

**PREDSJEDNIKU SKUPŠTINE**  
**ŠIBENSKO-KNINSKE ŽUPANIJE**

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o davanju prethodne suglasnosti**  
**Osnovnoj školi Skradin na stjecanje nekretnine**  
**sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Skradina**  
**o darovanju nekretnine**  
**- dostavlja se**

Na temelju članka 50. Statuta Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/09., 4/13., 3/18., 4/20., 5/21., 21/21. – pročišćeni tekst i 3/25), dostavljam prijedlog Zaključka o davanju prethodne suglasnosti Osnovnoj školi Skradin na stjecanje nekretnine sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Skradina o darovanju nekretnine.

Za izvjestitelja, koji će u moje ime sudjelovati u radu Županijske skupštine i njenih radnih tijela, određujem Dianu Gaši, ravnateljicu Osnovne škole Skradin.



**ŽUPAN**

**Paško Rakić**

**Prilog:**

- Prijedlog Zaključka o davanju prethodne suglasnosti OŠ Skradin na stjecanje nekretnine sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Skradina o darovanju nekretnine
- Odluka Gradskog vijeća Grada Skradina 4. 4. 2025. godine o darovanju nekretnine k. č. 188/5 K.O. Skradin

**DOSTAVITI:**

1. Naslovu,
2. Županu,
3. Upravnom odjelu za poslove Župana, Županijske skupštine i službeničke odnose,
4. Pismohrani.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA**  
**ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA**

**Prijedlog**

KLASA: 602-01/25-01/  
URBROJ: 2182-01-25-1  
Šibenik, . listopada 2025.

Na temelju članka 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22) i članka 32. Statuta Šibensko-kninske županije („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 8/09., 4/13., 3/18., 4/20., 5/21., 21/21. – pročišćeni tekst i 3/25)), Županijska skupština Šibensko-kninske županije, na \_\_\_\_ sjednici od listopada 2025. godine, donosi

**ZAKLJUČAK**

**o davanju prethodne suglasnosti Osnovnoj školi Skradin na stjecanje nekretnine  
sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Skradina o darovanju nekretnine k. č. 188/5  
K.O. Skradin**

**I.**

Daje se prethodna suglasnost Osnovnoj školi Skradin, Put križa 1, Skradin, na stjecanje nekretnine oznake k.č. 188/5 K.O. Skradin sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Skradina KLASA: 940-07//25-01/2, URBROJ: 2182-03-02-25-2 od 4. travnja 2025., Z. U. 2196 koja u naravi predstavlja školu i dvorište ukupne površine 1.682 m<sup>2</sup>, u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

**II.**

Odluka o darovanju nekretnine Gradskog vijeća Grada Skradina oznake k.č. 188/5 K.O. Skradin Osnovnoj školi Skradin iz točke I. prilaže se ovom Zaključku i čini njegov sastavni dio.

**III.**

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u „Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije“.

**PREDSJEDNIK**

**Ante Galić, univ. mag. iur.**

**DOSTAVITI:**

1. Upravni odjel za prosvjetu, znanost, kulturu, sport i nove tehnologije (x2),
2. Osnovna škola Skradin,
3. Dokumentacija,
4. Uredništvo „Službenog vjesnika“,
5. Pismohrana.

**Obrazloženje**  
**uz prijedlog Zaključka o davanju prethodne suglasnosti**  
**Osnovnoj školi Skradin na stjecanje nekretnine**  
**sukladno Odluci Gradskog vijeća Grada Skradina o darovanju nekretnine k.č. 188/5**  
**K.O. Skradin**

**I. Pravna osnova za donošenje akta**

Zakon o ustanovama („Narodne novine“ broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22)

i Statut Šibensko-kninske županije (Službeni vjesnik broj 8/09., 4/13., 3/18., 4/20., 5/21., 21/21. – pročišćeni tekst i 3/25)).

**II. Obrazloženje**

U Upravnom odjelu za prosvjetu, znanost, kulturu, sport i nove tehnologije 10. srpnja 2025. godine zaprimljen je zahtjev Osnovne škole Skradin za dobivanjem prethodne suglasnosti na Odluku o darovanju nekretnine čest. zem. 188/5 K.O. Skradin.

Odlukom Gradskog vijeća Grada Skradina od dana 4. travnja 2025. godine KLASA: 940-07/25-01/2 URBROJ: 2182-03-02-25-2 odobrava se zahtjev za darovanje nekretnine u vlasništvu Grada Skradina Osnovnoj školi Skradin u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa te će se međusobna prava i obveze između Osnovne škole Skradin i Grada Skradina regulirati ugovorom po dobivanju suglasnosti osnivača.

S obzirom da je procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 40.603,48 EUR, veća od iznosa utvrđenog Statutom škole, potrebna je suglasnost osnivača.

**III. Za provođenje ovog zaključka nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Šibensko-kninske županije.**

**PROČELNIK**

**mr. sc. Tomislav Ninić, dipl. pol.**

**ŽUPAN**

**Paško Rakić**



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
OSNOVNA ŠKOLA SKRADIN  
Put Križa 1, Skradin

KLASA: 940-07/25-01/1  
URBROJ: 2182-37-01-25-3  
U Skradinu, 4. srpnja 2025.

|                                                      |        |                  |
|------------------------------------------------------|--------|------------------|
| REPUBLIKA HRVATSKA<br>2182 ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA |        |                  |
| Primljeno:                                           |        | 10. 07. 2025     |
| KLASA:                                               |        | 940-05/25-01/306 |
| URBROJ:                                              |        | 1                |
| Org. jed.                                            | Prilog | Vrijed.          |
| 12                                                   |        |                  |



ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za poslove Župana, Županijske skupštine  
i službeničke odnose  
Trg Pavla Šubića I. br.2  
22000 Šibenik

**Predmet:** ZAHTJEV za izdavanje suglasnosti Osnovnoj školi Skradin, za stjecanje prava vlasništva nad darovanom nekretninom od strane Grada Skradina

- traži se

Poštovani,

Ovim putem podnosimo zahtjev, sukladno članku 58. Statuta Osnovne škole Skradin za izdavanje suglasnosti, a za stjecanje prava vlasništva nad darovanom nekretninom od strane Grada Skradina, zk oznake č.zem. 188/5 K.O. Skradin, Z.U. 2196, koja u naravi predstavlja školu i dvorište ukupne površine 1682 m<sup>2</sup>, a u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

Gradsko vijeće Grada Skradina, dana 4. travnja 2025.g. donijelo je Odluku o darovanju nekretnine oznake k.č. 188/5 K.O. Skradin, po kojoj će se Ugovor o darovanju potpisati nakon dostave suglasnosti od strane Osnivača. Suglasnost je potrebna s obzirom da je procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, koja se stječe u vlasništvo, veća od iznosa utvrđenog Statutom.

U privitku Vam dostavljamo Odluku kao i procjembeni elaborat.

Ravnateljica:  
Diana Gaši, prof.

- Dostaviti:
- Naslovnom tijelu,
  - Pismohrana, ovdje.

DIANA GAŠI  
HR-15933158721



Elektronički potpisano: 04.07.2025T13:13:31 (UTC:2025-07-04T11:13:31Z)  
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>  
Broj zapisa: 05ba669a-d7f6-486f-a1dd-56b7476213d2





**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
GRAD SKRADIN  
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: 940-07/25-01/2  
URBROJ: 2182-03-02-25-2  
Skradin, 04. travnja 2025.g.

Na temelju članka 391. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) i članka 34. Statuta Grada Skradina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 3/21, 15/22, 29/23), Gradsko vijeće Grada Skradina, na 29. sjednici održanoj 04. travnja 2025.g., donosi

**ODLUKU  
o darovanju nekretnine oznake k.č. 188/5 K.O. Skradin**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom, u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Skradina, odobrava se zahtjev za darovanje nekretnine u vlasništvu Grada Skradina z.k. oznake k.č.br. 188/5 K.O. Skradin, upisane ZK uložak 2196, Put križa, dvorište, škola, Skradin, Put križa 1, ukupne površine 1682 m<sup>2</sup>, zaprimljen od Osnovne škole Skradin, Skradin, Put Križa 1, OIB: 10685039641 (dalje: Osnovna škola Skradin), u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, KLASA: 940-07/25-01/1, URBROJ: 2182-37-01-25-1 od 26. veljače 2025.

**Članak 2.**

Grad Skradin i Osnovna škola Skradin potpisat će Ugovor o darovanju nekretnine navedene u točki I. ove Odluke, u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, te kako bi se škola mogla javiti na natječaj za „Modernizaciju ustanova za provedbu cjelodnevne škole u osnovnoškolskom obrazovanju“ zašto je potrebno riješiti vlasništvo nekretnine navedene u točki 1. ove Odluke.

Ugovorom o darovanju nekretnine navedene u točki 1. ove Odluke regulirati će se međusobna prava i obveze.

**Članak 3.**

Ugovor o darovanju nekretnine navedene u članku 1. ove Odluke potpisat će se nakon što se dostavi suglasnost Šibensko -kninske županije kao osnivača škole, sukladno članku 58. Zakona o ustanovama („Narodne novine“, broj 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19, 151/22).

**Članak 4.**

Sastavni dio ove Odluke čine Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine, oznake BRF. T.D.: 27/24 od 03. lipnja 2024.g., izrađen od tvrtke ovlaštene za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjenu nekretnina „KRAK“ d.o.o. za građenje i trgovinu Šibenik, Bana J. Jelačića 78I, OIB: 90692188354, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj nekretnina Mario Raič, mag. ing. aedif, OIB: 27892975729.

Članak 4.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Skradina na poduzimanje svih potrebnih radnji i potpisivanje Ugovora o darovanju nekretnine navedene u članku 1. ove Odluke, sukladno zakonu i odredbama ove Odluke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na Oglasnoj ploči Grada Skradina.

GRADSKO VIJEĆE  
GRADA SKRADINA



PREDSJEDNICA

Nadija Zorica

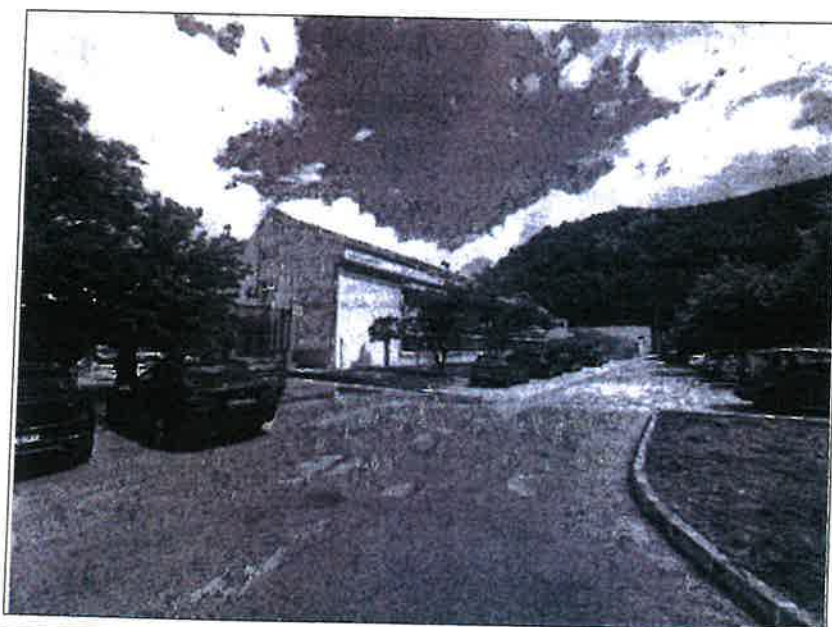


**PREDMET :** **PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ:** **GRAD SKRADIN**  
SKRADIN, Trg Male Gospe 3  
OIB: 69995449367

**NEKRETNINA:** **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
k.č.br. 188/5 (P=1682 m<sup>2</sup>)  
k.o. Skradin

**LOKACIJA:** Skradin, Put križa 1 (zemljište kod OŠ Skradin)



## PROCJEMBENI ELABORAT

U Šibeniku, 03. lipnja 2024. god. (datum vrednovanja)

BR. T.D.: 27/24

**ELABORAT IZRADIO :**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenitelj nekretnina  
Mario Raič, mag.ing.aedif.  
OIB 27892975729



**Mario  
Raič**

Digitally signed

by Mario Raič

Date:

2024.06.29

12:48:50

+02'00'



**SADRŽAJ**

- RJEŠENJE O IMENOVANJU OVLAŠTENOG SUDSKOG VJEŠTAKA
- REGISTRACIJA TVRTKE - IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

|    |                                                                      |    |
|----|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | UVOD – ZADATAK PROCJENE.....                                         | 9  |
| 2. | SAŽETAK PROCJENE.....                                                | 10 |
| 3. | METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA..... | 11 |
| 4. | OPIS PREDMETNE NEKRETNINE.....                                       | 17 |
| 5. | PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE PREDMETNE<br>NEKRETNINE.....  | 24 |
| 6. | NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK.....                                   | 34 |
| 7. | PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....                                      | 35 |
| 8. | IZJAVA PROCJENITELJA .....                                           | 36 |
| 9. | PRILOZI.....                                                         | 37 |

**RJEŠENJE O IMENOVANJU OVLAŠTENOG SUDSKOG VJEŠTAKA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŽUPANIJSKI SUD U ŠIBENIKU**  
**URED PREDSJEDNIKA**  
**Broj: 4 Su-172/2020-9**  
**U Šibeniku, 19. prosinca 2022. godine**

Predsjednica Županijskog suda u Šibeniku Nives Nikoć, temeljem čl. 126. Zakona o sudovima ( N.N. br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 21/22) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ( N.N. br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) odlučujući povodom zahtjeva Maria Raič, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**MARIO RAIČ**, mag.ing.građ. s prebivalištem u Šibeniku, Bana Ivana Mažuranića 59, OIB: 27882975729, imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Mario Raič podnio je dana 17. travnja 2020. godine zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, te uz zahtjev priložio životopis, elektronički zapis iz knjige državljana, ovjerenu presliku diplome, e-radnu knjižicu kao dokaz o zaposlenju i uvjerenje o nekažnjavanju.

Kandidat za stalnog sudskog vještaka pristupio je provjeri znanja iz područja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i poznavanja pravnog nazivlja te je Povjerenstvo za provjeru znanja kandidata ovog Županijskog suda utvrdilo da je kandidat zadovoljila na provjeri znanja.

Hrvatska društvo sudskih vještaka i procjenitelja svojim dopisom Urbroj So-2474/2020-10 od 6. listopada 2022. godine izvijestilo je ovaj sud da je Mario Raič obavio stručnu izobrazbu za sudskog vještaka pod nadzorom mentora Kamela Shihabi dipl.ing.arh i za područje procjene nekretnina pod nadzorom Nina Vrcića ing.građ. te su predložili da se isti imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Odjel kaznene evidencije Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske dostavio je ovom sudu uvjerenje da Mario Raič nije osuđivana.

Sukladno čl. 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Mario Raič je predsjednici Županijskog suda u Šibeniku dostavila dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti - policu osiguranja za period od 16. prosinca 2022. do 16. prosinca 2023. godine.



## REGISTRACIJA TVRTKE – izvadak iz sudskog registra



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis  
Datum: 29.01.2024

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

MBS:

060130806

OIB:

90692188354

EUID:

HRSR.060130806

TVRTKA:

1 KRAK d.o.o. za građenje i trgovinu

1 KRAK d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

6 Šibenik (Grad Šibenik)  
Bana Josipa Jelačića 78I

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

7 info@krak.hr

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 4 \* - Ostale turističke usluge
- 4 \* - Posredovanje u prometu nekretnina
- 4 \* - Poslovanje nekretninama
- 4 \* - Kupnja i prodaja robe
- 4 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 4 \* - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 4 \* - Pružanje usluga u trgovini
- 4 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 4 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 4 \* - Pružanje usluga smještaja
- 4 \* - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 4 \* - Turističke usluge u nautičkom turizmu
- 4 \* - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 4 \* - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 4 \* - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 4 \* - Inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti
- 4 \* - Neovisna kontrola energetskog certifikata i izvješća

Izrađeno: 2024-01-29 20:12:16  
Podaci od: 2024-01-29

D004  
Stranica: 1 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis  
Datum: 29.01.2024

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PREDMET POSLOVANJA:

- o redovitom pregledu sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 4 \* ➡ - Obavljanje poslova vještačenja iz oblasti građevinarstva
- 4 \* - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 4 \* - Projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 4 \* - Provedba programa izobrazbe osoba ovlaštenih za energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 4 \* - Zasnivanje, izrada i izvedba projekata iz područja građevinske elektrike i strojarstva

## OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 6 Ivana Raič, OIB: 41055613238  
Šibenik, Bana Ivana Mažuranića 59  
6 - jedini član d.o.o.

## OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 6 Ivana Raič, OIB: 41055613238  
Šibenik, Bana Ivana Mažuranića 59  
6 - član uprave  
6 - direktor, zastupa pojedinačno i samostalno. Imenovana odlukom od 08. svibnja 2020. godine.

## TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

## Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

## PRAVNI ODNOSI:

## Pravni oblik:

- 2 Odlukom člana društva od 17. kolovoza 2004.g. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 29. studenog 2001.g., na način da je izmijenjen članak 3.-odredbe o sjedištu društva, te je ista u cijelosti stavljena van snage i zamijenjena potpuno novim tekstom Izjave. Novi tekst Izjave od 17. kolovoza 2004.g. dostavljen u zbirku isprava.

## Osnivački akt:

Izrađeno: 2024-01-29 20:12:16  
Podaci od: 2024-01-29

D004  
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis  
Datum: 29.01.2024

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PRAVNI ODNOSI:

## Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju Društva od 29. studenog 2001.g.
  - 4 Odlukom člana društva od 30. srpnja 2015.g. izmijenjena je Izjava o osnivanju - novi tekst od 17. kolovoza 2004.g. i to čl.4.-odredbe o predmetu poslovanja, čl.6.-odredbe o ulozima, a radi usklađenja sa odredbama ZTD-a brisani su članci od 7-20, a dodani članci 7-17.
- Pročišćeni tekst Izjave o osnivanju od 30. srpnja 2015.g. dostavljen u zbirku isprava.

## FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

|             |      |                     |                   |
|-------------|------|---------------------|-------------------|
| Predano     | God. | Za razdoblje        | Vrsta izvještaja  |
| eu 17.04.23 | 2022 | 01.01.22 - 31.12.22 | GFI-POD izvještaj |

## Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt            | Datum      | Naziv suda                                        |
|-------------------|------------|---------------------------------------------------|
| 0001 Tt-01/2541-2 | 13.12.2001 | Trgovački sud u Splitu                            |
| 0002 Tt-04/394-2  | 01.09.2004 | Trgovački sud u Šibeniku                          |
| 0003 Tt-15/2145-1 | 11.07.2015 | Trgovački sud u Zadru<br>Stalna služba u Šibeniku |
| 0004 Tt-15/2344-3 | 04.09.2015 | Trgovački sud u Zadru<br>Stalna služba u Šibeniku |
| 0005 Tt-15/2828-1 | 21.09.2015 | Trgovački sud u Zadru<br>Stalna služba u Šibeniku |
| 0006 Tt-20/1305-3 | 03.06.2020 | Trgovački sud u Zadru<br>Stalna služba u Šibeniku |
| 0007 Tt-20/3406-4 | 16.09.2020 | Trgovački sud u Zadru<br>Stalna služba u Šibeniku |
| eu /              | 26.06.2009 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 29.03.2010 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 25.03.2011 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 03.04.2012 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 28.03.2013 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 28.03.2014 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 30.06.2014 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 12.03.2015 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 31.03.2016 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 28.04.2017 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 28.03.2018 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 25.03.2019 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 09.03.2020 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 02.06.2021 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 28.03.2022 | elektronički upis                                 |
| eu /              | 17.04.2023 | elektronički upis                                 |

Izrađeno: 2024-01-29 20:12:16  
Podaci od: 2024-01-29

D004  
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZADRU  
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Elektronički zapis  
Datum: 29.01.2024

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)  
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili  
povijesnog izvotka iz sudskog registra.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički  
potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 004yO-LVDH0-5gcuy-UVC7t-8FaaE  
Kontrolni broj: cVxuN-LqSut-yq2Jo-SXmaA

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.

Isto možete učiniti i na web stranici

[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja  
zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument  
identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave  
potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.

Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2024-01-29 20:12:16  
Podaci od: 2024-01-29

D004  
Stranica: 4 od 4



## I./ UVOD – ZADATAK PROCJENE

Temeljem Narudžbenice br. 52/24 od 03. lipnja 2024. godine, predmet ovog Elaborata je procjena vrijednosti predmetne nekretnine katastarske oznake kat.čest.br. 188/5, k.o. Skradin (u prilogu izvadak iz katastarskog plana).

Očevid predmetne nekretnine izvršen je dana 03. lipnja 2024. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete s lica mjesta, izrađen je ovaj Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Za potrebe izrade ovog Nalaza i mišljenja tj. procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine definirano je slijedeće:

|                                                               |                           |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Dan očevida:</b>                                           | <b>03. lipnja 2024.</b>   |
| <b>Dan kakvoće predmeta procjene:</b>                         | <b>31. prosinca 2019.</b> |
| <b>Datum procjene predmetne nekretnine (Dan vrednovanja):</b> | <b>03. lipnja 2024.</b>   |

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje se smatra mjerodavnim za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

U daljnjem postupku procjene predmetne nekretnine ista je procijenjena bez upisanih i stvarnih tereta koji ograničavaju njeno korištenje. Pregledom zatečenog stanja na predmetu procjene na dan 03. lipnja 2024. nisu utvrđena druga stvarna prava i tereti na nekretnini koji nisu upisani u ZK uložak, a isti imaju utjecaja na tržišnu vrijednost ili na mogućnost korištenja predmetne nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija, koja je preuzeta sa službenih internetskih stranica, vjerodostojna. Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

**Tržišna vrijednost nekretnine** (eng. *Market Value*) je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

## II./ SAŽETAK PROCJENE

Temeljem Narudžbenice br. 52/24 od 03. lipnja 2024. godine, dajem slijedeći:

# NALAZ I MIŠLJENJE

Smatram da ranije opisano građevinsko zemljište označeno kao:

**1. kat.čest.br. 188/5, k.o. Skradin, površine  $P = 1.682 \text{ m}^2$ , u naselju Skradin, Put križa 1, danas vrijedi i to:**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

|                      |            |                        |
|----------------------|------------|------------------------|
| <b>40.603,48 EUR</b> | <b>ILI</b> | <b>305.926,92 KUNA</b> |
|----------------------|------------|------------------------|

što je vlasništvo: **struktura i udio vlasništva detaljno opisano u prilogima na vlasničkom listu**

Ovo vješto je rađeno za odnos  $1 \text{ EUR} = 7,53450 \text{ HRK}$  što je fiksni tečaj konverzije.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

### III./ METODOLOŠKI POSTUPAK PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### III.1. ZAKONSKA REGULATIVA/STANJE U PRAKSI

Sukladno važećoj zakonskoj regulativi koja u svome smislu ima za cilj postizanje i uvođenje reguliranoga postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, a sve temeljem usvojenih zakonskih naputaka kao i postizanja reguliranog postupka procjene tržišne vrijednosti nekretnina, zakonskom regulativom (Zakon i Pravilnik) definirano je prikupljanje podataka koji su propisani člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i metodološki postupci Pravilnikom (NN 105/15).

Navedenom zakonskom regulativom definirano je prikupljanje podataka te je predmetni članak propisao izvore podataka, i to:

- izvor podataka br. 1: baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela;
- izvor podataka br. 2: evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina;
- izvor podataka br. 3: isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela;
- izvor podataka br. 4: podaci iz Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

• Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

• Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1., procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.

• Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

• U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

• Podaci iz stavaka 1. i 2., kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.

• U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

• Podaci iz stavaka 1. i 2. ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Sukladno navedenoj regulativi zaključak je da u praksi nije u potpunosti formirana i uređena baza podataka e-Nekretnine, a sve kako je to definirano zakonskom regulativom, prvenstveno u pogledu podataka o poredbenim obilježjima/svojstvima nekretnina (starost, katnost, opremljenost, orijentacija, iskaz površina – obračun, ...), a za koje su evidentirano kupoprodajni ugovori u bazi e-Nekretnine.

#### **Izbor metode:**

Temeljem prethodno navedenog, u nastavku elaborata izvršena je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to na način da je za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta korištena poredbena metoda iz dostupnih podataka iz uspostavljene baze e-Nekretnina (u kojoj su podaci iz Porezne uprave).

### **III.2. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**Tržišna vrijednost nekretnine** (*eng. Market Value*) je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODNOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir običaje u uobičajenom poslovnom prometu, te druge moguće okolnosti, osobito raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

**Poredbena metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 30% izlazne vrijednosti.

**Troškovna metoda** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretninako novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost. U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.



Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

**Prihodovna metoda** je u prvo redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost nekretnine se utvrđuje na temelju prihoda kojeg nekretnina postiže na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi in a temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = čisti prihod građevine;

VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator;

p = kamatna stopa nekretnine;

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### III.3. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti Grad Šibenik spada u 7. razvojnu skupinu JLS čija je vrijednost indeksa razvijenosti 106,299% odnosno u grupi <125% prosjeka Republike Hrvatske (izvor: *podaci Ministarstva regionalnoga razvoja i fondova Europske unije* <https://razvoj.gov.hr/>).

Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je osrednji rast prodajnih cijena stambenih nekretnina.

#### Stanje na tržištu nekretnina u Q1 i Q2 2023.g.

Stanje na tržištu nekretnina u Q1 i Q2 2023.g. obilježeno je posljedicama dinamičnog završetka 2022.g. u kojem je RH ostvarila najveći rast cijena na području EU, s rastom od 17.3% u 4Q2022. Porast cijena objašnjava se, poglavito, jednokratnim učinkom prelaska na euro, uz kontinuirani trajni utjecaj državnih subvencija, niskih kamatnih stopa i otvaranja tržišta nekretnina kupcima iz EU zemalja. U prvoj polovici godine proveden je još jedan krug natječaja državnog subvencioniranja stambenih nekretnina. Na tržištu nekretnina zamjetna je značajna razlika između traženih i ostaverećenih cijena stambenih nekretnina.

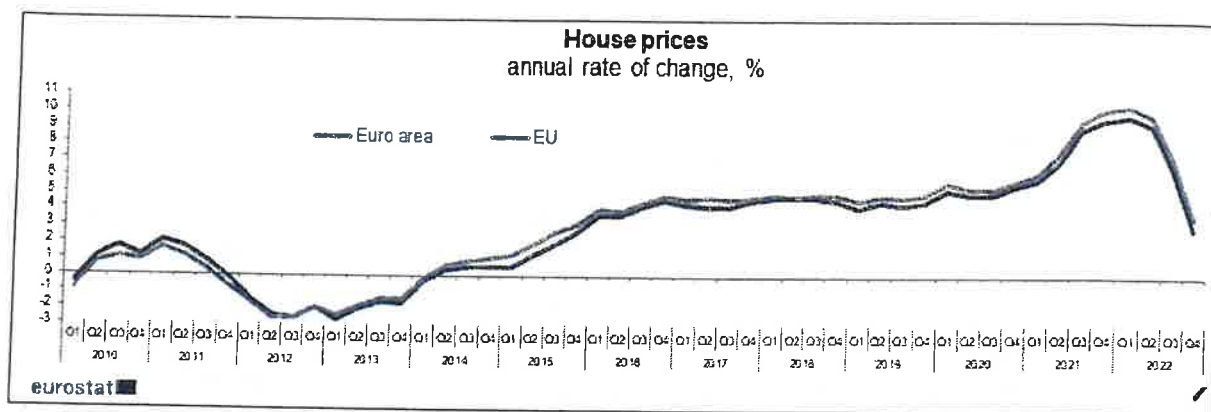
Inflatorni pritisci na razvojne projekta i dalje su prisutni, dok se usporavanje stope inflacije očekuje tek u 2024.g. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do ožujka 2023. u usporedbi s istim razdobljem 2022. veći je za 12,4%, s većinom investicija u stanogradnji. Potražnja za stambenim nekretninama i dalje je vrlo snažna, osobito uz Jadransku obalu i na tržištu grada Zagreba.

### Projekcija stanja na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2023.g.

Projekcija stanja na tržištu nekretnina obilježene su mjerama za suzbijanje inflacije, koje će utjecati na kreditnu sposobnost stanovništva i posljedično usporiti rast cijena nekretnina.

S obzirom na povoljne makroekonomske pokazatelji RH u prvoj polovici 2023.g. i najave odlične turističke sezone, prognoze kretanja cijena nekretnina u RH su stabilne. Porast cijena koji se dogodio u 2022.g. zasigurno se neće ponoviti, dok će se eventualne korekcije cijena odnositi na nekretnine na neatraktivnim lokacijama. Sve pod uvjetom očuvanja globalnog stanja sigurnosti i stabilnih cijena energenata.

Dugoročni trendovi polarizacije tržišta se nastavljaju.



Izvori:

- 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBA, godina VII - broj 13. prosinac 2022.
- 2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2023-3-1/3
- 3) Eurostat, Euroindicators
- 4) Bilten HNBA 283, svibanj 2023

### III.4. PRIMJENJENI PROPISI

Procjenu je potrebno izraditi sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15), koji reguliraju područje procjene nekretnina. Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna / procjene vrijednosti nekretnina sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primijeniti.



**• Zakoni :**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 63/19)

**• Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima

(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 88/17)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

(NN 93/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 59/20)

Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

**• Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.

Izvadak iz informacijskog sustava tržišta nekretnina ( F\_nekretnine )

#### IV./ OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

##### IV.1. LOKACIJA/OPIS/KAKVOĆA

Predmetna nekretnina je smještena na administrativnom području Grada Skradina i to u Skradinu na adresi Put križa 1, točnije radi se o zemljištu na kojem se nalazi zgrada OŠ Skradin.

U okruženju predmetnog zemljišta izgrađene su pretežno stambene i stambeno-poslovne građevine.

U naravi se radi o građevinskom zemljištu koje se nalazi na k.č.br. 188/5, k.o. Skradin, površine  $P=1.682 \text{ m}^2$ , na kojem se nalazi zgrada OŠ Skradin.

##### IV.1.1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA

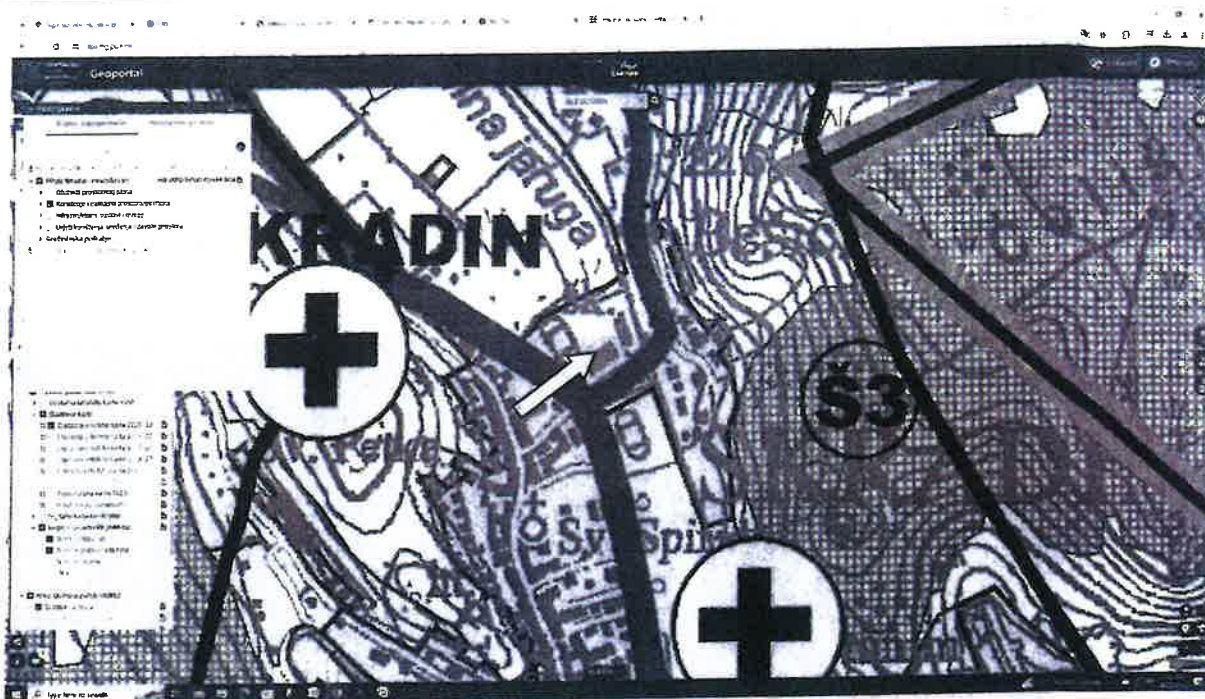
###### Makro – lokacija



###### Mikro – lokacija



[http://www.grad-skradin.hr/stranice/izmjene-i-dopune-\(iii\)-prostornog-plana-ure-enja-grada-skradina/102.html](http://www.grad-skradin.hr/stranice/izmjene-i-dopune-(iii)-prostornog-plana-ure-enja-grada-skradina/102.html)



#### TUMAČ ZNAKOVLJA

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | GRANICA ŽUPANIJE           |
|  | GRANICA GRADA              |
|  | GRANICA KATASTARSKE OPĆINE |
|  | GRANICA NASELJA            |

#### OGRANIČENJA OD OBALNE LINIJE

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | 300m u moru i 1000 m na kopnu |
|  | 100 m                         |
|  | 50 m                          |
|  | 25 m                          |

| izgrađeno | planirano |                              |
|-----------|-----------|------------------------------|
|           |           | GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA |
|           |           | PLANIRANA PROMETNICA         |
|           |           | LUKA                         |

Prostorni plan uređenja grada Skradina – Izmjene i dopune III

**Napomena:** UPU naselja Skradin je stupio na snagu 02.01.2020.godine te je stupanjem istoga na snagu predmetno zemljište postalo zemljište javne namjene (izgradnja škola i vrtića). S obzirom na prethodno navedeno datum kakvoće koji će se koristiti za izradu predmetne procjene je prije stupanja na snagu UPU naselja Skradin tj. 31.12.2019. (prije nego što je zemljište postalo javne namjene).







REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK

Stanje na dan: 25.06.2024

OSS evidencijski broj: 1639744/2024

## IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SKRADIN (Mbr. 330230)

Posjedovni list: 1806

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1/1  | GRAD SKRADIN, TRG MALE GOSPE 3, SKRADIN, HRVATSKA                                   | 79054447890 |

## Podaci o katastarskim česticama

| Zar                                  | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 188/5                    | Put križa                                                                                                          | 1682        | 20        |                       |           |
|                                      |     |                          | ŠKOLA, Skradin, Put križa 1                                                                                        | 721         |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE                                                                                                           | 961         |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |                                                                                                                    | 1682        |           |                       |           |

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pritojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pritojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pritojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 24764407b27f1de

Šifra dokumenta QR kodom verificirajte na ovom elektroničkom upravljačkom portalu. Ovo je potvrda o tome da je ovaj dokument izdvojen iz posjedovnog lista. U slučaju da ovaj dokument nije izdvojen iz posjedovnog lista, tada je ovaj dokument izdvojen iz posjedovnog lista. U slučaju da ovaj dokument nije izdvojen iz posjedovnog lista, tada je ovaj dokument izdvojen iz posjedovnog lista. U slučaju da ovaj dokument nije izdvojen iz posjedovnog lista, tada je ovaj dokument izdvojen iz posjedovnog lista.

## IV.3. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 25.06.2024. 19:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330230, SKRADIN

Broj ZK uložka: 2196

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4157/2024  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                                     | Površina |     |                     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------------------------------------|----------|-----|---------------------|-----------|
|      |                               |                                                      | jutro    | čhv | m2                  |           |
| 1.   | 188/2                         | LUKE-VOJNI OBJEKT<br>PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE     |          |     | 5397<br>5397        |           |
| 2.   | 188/3                         | JAVNA ZGRADA I DVORIŠTE<br>DVORIŠTE<br>JAVNA ZGRADA  |          |     | 1689<br>1354<br>335 |           |
| 3.   | 188/5                         | Put križa<br>DVORIŠTE<br>ŠKOLA, Skradin, Put križa 1 |          |     | 1682<br>961<br>721  |           |
|      |                               | UKUPNO:                                              |          |     | 8768                |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                   | Primjedba |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | Zaprimljeno 05.12.2016.g. pod brojem Z-12164/2016                                                                                                                                                               |           |
| 3.1  | ZABILJEŽBA, da je za kat.čest. 188/3, priložena Uporabna dozvola od 02. svibnja 2016.god. klasa: ZABILJEŽBA UP/I-361-05/16-30/000186 Upravni odjel za prosotorno uređenje i gradnju, Šibensko-kninske županije. |           |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                      | Primjedba |
|------|------------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRAD SKRADIN |           |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.06.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 4573627024



#### IV.4. FOTOGRAFIJE PREDMETA PROCJENE NA DAN OČEVIDA

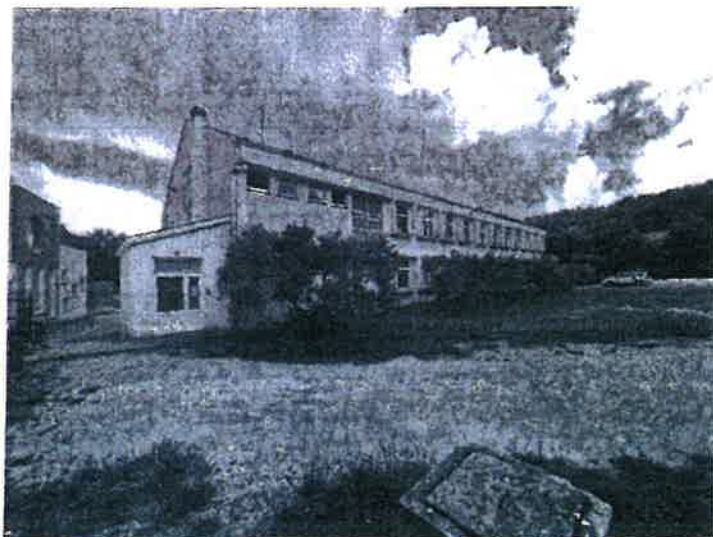
Slika br. 1



Slika br. 2



Slika br. 3



Slika br. 4



Slika br. 5



Slika br. 6





## V./ PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA

### V.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNIH ZEMLJIŠTA

Procjena vrijednosti zemljišta izvršena je poredbenom metodom na temelju svih nužnih podataka za poredbene nekretnine – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, dobivenih od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove Šibensko-kninske županije (ID Izvatka: 48846) na području i svojstvima usporedivim s predmetnom nekretninom sukladno čl. 7. i 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15).

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnih cjenovnih blokova sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN. br. 78/15).

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (minimalno tri), a sve kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina tj. potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina odnosno maksimalna odstupanja  $\pm 30\%$  vrijednosti.

Bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (čl.6 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN br.105/15) korišteni su indeksni nizovi za Jadran Državnoga zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata pri čemu se uzelo u obzir Članak 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN br.105/15 kojim je definirano da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan/datum vrednovanja.

### V.2. KAKVOĆA PREDMETNOGA ZEMLJIŠTA/OBILJEŽJA NEKRETNINE

|                       |                               |
|-----------------------|-------------------------------|
| Razvojni stupanj:     | Prostorni plan uređenja grada |
| Vrsta korištenja:     | građevinsko područje naselja  |
| Zona/namjena:         | Izgrađeno                     |
| Cjenovni blok:        | Skrađin Građevinsko           |
| Površina:             | P= 1.682 m <sup>2</sup>       |
| Pristup:              | s javne prometnice            |
| Opremljenost:         | komunalno opremljena          |
| Datum vredovanja:     | 03.06.2024. god.              |
| Kategorija zemljišta: | I. kategorija                 |

Mjera građevinskog  
korištenja :                       $kis = 1,2$  (koef. iskoristivosti)

Buka i zagađenje :              Na lokaciji nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od standardnih za područje na kojemu se nalazi predmetna nekretnina.

**Napomena : Kategorije zemljišta**

**Članak 10.**

(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

**PRILOG 4.**

**ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

Kategorije zemljišta    Udjel vrijednosti u postotcima    I 100%                      II 50 – 80%                      III 25 – 60

**V.3.    POSTIGNUTE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ IZVATKA IZ ZBIRKE  
KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA**

Vrsta nekretnina:                      građevinsko zemljište (GZ)  
Vrsta ugovora:                          KP – kupoprodaja  
Cjenovni blok:                          Skradin Građevinsko  
Pretežita namjena cjenovnog bloka:    GP – Izgrađeno građevinsko područje naselja  
Namjena:                                  pretežito stambeno  
Kategorija zemljišta:                      I. kategorija  
Koeficijent iskoristivosti:                  1,2  
Približne vrijednosti zemljišta iz  
plana približnih vrijednosti 01.01.2019.:    Nema podatka

## PRIKUPLJENE POSTIGNUTE KUPOPRODAJNE VRIJEDNOSTI

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJAUpravni odjel za opću upravu,  
imovinsko-pravne i zajedničke poslove  
Šibenik, Trg Pavla Šubića 1 br.2KLASA: 364-02/24-02/39  
URBROJ: 2182-19-03/2-24-5  
Šibenik, 13. lipnja 2024.g.➤ Mario Raič  
Bana 1, Mažuranića 59.  
22000 Šibenik

**PREDMET: Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**  
**- kupoprodaja zemljišta**  
**- izvadak iz ZKC dostavlja se -**

Podnositelj zahtjeva, Mario Raič, je dana 31. svibnja 2024.g. podnio zahtjev, ID zahtjeva 66743, za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena za poredbene kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta, 1 kategorije, javna i društvena namjena – smještaj vrtića i škola, k.č.br. 188/5 k.o. Skradin, na adresi Put Križa 1 – Grad Skradin, koji je u ovom upravnom odjelu zaprimljen pod KLASOM : 364-02/24-02/37.

Naknadno je isti 08.06.2024.g. dostavio novi - izmijenjeni zahtjev, ID 67125, koji je u ovom upravnom odjelu zaprimljen pod KLASOM: 364-02/24-02/39.  
Izmjena se odnosila na:

- datum kakvoće, koji je u novom zahtjevu definiran 31.12.2019.g.
- vrstu građevinskog korištenja/namjene, koja je u novom zahtjevu definirana sukladno PPU Grada Skradina ( " Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije", broj : 06/01, 06/08, 13/15, 16/15 i 14/18) kao izgrađeno građevinsko zemljište.

Sukladno članku 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ( "Narodne novine", broj : 78/15) tržišna vrijednost površina javnih namjena se utvrđuje prema stanju nekretnina u trenutku koji je neposredno prethodio isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjuktivnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Sukladno članku 19. Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ( "Narodne novine", broj : 68/20), a prema vašem zahtjevu, ID zahtjeva 67125, od 08.06.2024.g., u prilogu ovog dopisa dostavljamo vam izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, za poredbene kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta, 1. kategorije, izgrađeno građevinsko područje, k.č.br. 188/5 k.o. Skradin, na adresi Put Križa 1 – Grad Skradin, ID Izvatka: 48846.

Opća upravna pristojba, u iznosu od 2,65 eura, prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ( " Narodne novine ", broj . 138/22 ) i posebna upravna pristojba u iznosu od 23,89 eura, prema Tar.br.19. navedene Uredbe su uplaćene na račun Šibensko-kninske županije broj: HR4323900011800015002.



NAPOMENA: Malom broju poredbenih nekretnina na području grada Skradina, dodane su poredbene nekretnine sa područja općine Ružić. Sukladno odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti ("N.N.", broj: 3/2024) općina Ružić i grad Skradin se nalaze u istoj, odnosno u II skupini.

U prilogu : Izvadak iz ZKC-kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka 48846,  
KLASA: 364-02/24-02/39, URBROJ:2182-19-03/2-24-4, od 21.05.2024.g.

VIŠA SAVJETNICA ZA  
PROCJENU NEKRETNOSTI

ANICA

MEIĆ-SIDIĆ

Digitalno potpisao:  
ANICA MEIĆ-SIDIĆ  
Datum: 2024.05.13  
12:36:43 +02'00'

**DOSTAVITI :**

1. Naslovu (elektroničkom dostavom)  
-info@krak.hr-
2. U spis predmeta - ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA - ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/jai: MARIO RAIČ (27892975729)

ID izvoda: 48846

| 1   | 2                                         | 3             | 4             | 5             | 6             |
|-----|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1   | VRSTA NEKRETNOSTI                         | 1             | 2             | 3             | 4             |
| 2   | VRSTA UGOVORA                             | 1P            | 2P            | 3P            | 4P            |
| 3   | POSREDA                                   | POSREDA       | POSREDA       | POSREDA       | POSREDA       |
| 4   | VRSTA NEKRETNOSTI                         | 1P            | 2P            | 3P            | 4P            |
| 5   | K.C.                                      | 1/2           | 1/2           | 1/2           | 1/2           |
| 6   | K.C.                                      | 1/2           | 1/2           | 1/2           | 1/2           |
| 7   | POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m <sup>2</sup> )      | 1.000,00      | 1.000,00      | 1.000,00      | 1.000,00      |
| 8   | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )      | 1.000,00      | 1.000,00      | 1.000,00      | 1.000,00      |
| 9   | POSREDAVAČ IZ OBLASTI PROMETA NEKRETNOSTI | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 10  | K.C.                                      | 1/2           | 1/2           | 1/2           | 1/2           |
| 11  | K.C.                                      | 1/2           | 1/2           | 1/2           | 1/2           |
| 12  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 13  | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                      | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14  | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                      | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 15  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 16  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 17  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 18  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 19  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 20  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 21  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 22  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 23  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 24  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 25  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 26  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 27  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 28  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 29  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 30  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 31  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 32  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 33  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 34  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 35  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 36  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 37  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 38  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 39  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 40  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 41  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 42  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 43  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 44  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 45  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 46  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 47  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 48  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 49  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 50  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 51  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 52  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 53  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 54  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 55  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 56  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 57  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 58  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 59  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 60  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 61  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 62  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 63  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 64  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 65  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 66  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 67  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 68  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 69  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 70  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 71  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 72  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 73  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 74  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 75  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 76  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 77  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 78  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 79  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 80  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 81  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 82  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 83  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 84  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 85  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 86  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 87  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 88  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 89  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 90  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 91  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 92  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 93  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 94  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 95  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 96  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 97  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 98  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 99  | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |
| 100 | POSREDAVAČ                                | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    | POSREDAVAČ    |

### Напоминание:

|                                 |                                             |                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>№. ДУКА<br/>ОДРЕЂИТЕЉИКА</p> | <p>К.С.</p>                                 | <p>НАПОМЕНА</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>3</p>                        | <p>Б.Б. 233/5, 211/5<br/>Б.Б. УЛУЈАНЕНО</p> | <p>ПРЕДМЕТНИМ КУПЦОВИДНИМ УГОВОРНИМ ЈЕ ОСТВАРЕНА КУПЦОВИДНА ПРЕДМЕТНИМ, КОЈА ЈЕ САСРЕДНО ОД ОДРЕД<br/>КА ПРАВАНА ОДРЕД, ИСТИ ОДРЕД, УПРАВИ И ИСТИ ОДРЕД ОДРЕД. 233/5 (211/5, УПРАВИ И ОДРЕД), ТЕ ЈЕ<br/>ОДРЕДОВАНА ЈЕДИНА СЛ. ЈЕДИНА</p> |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PUT KRIŽA 1, SKRADIN odnosno na k.č. 188/5 k.o. SKRADIN, ŠIBENIK. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjelovnom bloku SKRADIN GRAĐEVINSKO.

5 osobnim podatcima iz ovoga izvjatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u elektroničnimama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz elektroničnog pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-02/24-02/39

URBANO: 2182-19-03/2-24-4

IZRADIO/IZRADILA:  
ANICA MEIĆ-SIDRČ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ŠIBENIK, 13.6.2024.

ANICA  
MEIĆ-SIDIĆ

Digitalno potpisao:  
ANICA MEIC-SIDIC  
Datum: 2024.06.13  
08:45:25 +02'00'

**POLAŠNENIA SMOČENTH NAZVA:**

VRSTA VINOVARA, KP - kupovalnja, N - najam, Z - zakup, PS - pravo služnosti, PG - pravo građenja, ZS - zakup uz pravo služnosti, ZPG - zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PINZ – prirodno neprodno zemljište, ST – stambeno-posredno, G – garaža, PGM – parkirno garažno mesto, VPM – vanjsko-parkirno mesto, CK – stambena zgrada obične tipa, KPZ – stambena zgrada kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GSG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SIG – skladiste, SP – spremište, AH – različite nekretnosti, OS – ostalo, BU – buševine

NAMENJA GP IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, 1 - gospodarska namjena, R1 - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zahtiska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijske polje), E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, D2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine usaglašene (akvikulural), K - poslova i namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjenja, T1 - ugostiteljsko-turistička namjenja - hoteli, T2 - ugostiteljsko turistička namjenja - turističko naselja, T3 - ugostiteljsko turistička namjenja - kupaonica, R - športsko rekreacijska namjenja, R1 - športsko - rekreacijska namjenja - golf igrališta (PP2, PP6Z, PPPPO, PUUD/G1), R2 - športsko - rekreacijska namjenja - jahaški centar/hipodrom (PP2, PP6Z, PPPPO, PUUD/G2), R3 - športsko - rekreacijska namjenja - teniski centar (PP2, PP6Z, PPPPO, PUUD/G3), R5 - športsko - rekreacijska namjenja - centar za vodene sportove (PP2, PP6Z, PPPPO, PUUD/G4), P - poljoprivredno i šumsko posvećeno namjenje, P1 - poljoprivredno tlo - posebno vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ozbiljno obradivo tlo, S - šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoči, jezera, akumulacije, rezervoari, rijeci, kanali, M - posebna namjenja, J - površina infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - smetaništa namjenja, M1 - mjesta od interesa, M2 - mjesta od interesa - pretežno stambena, M2 - mjesta od interesa - pretežno poslovna, M3 - mjestovita namjenja - povremeno stanovanje, M4 - mjestovita namjenja - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjenja, D1 - javna i društvena namjenja - upravna, D2 - javna i društvena namjenja - socijalna, D3 - javna i društvena namjenja - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjenja - predškolska, D5 - javna i društvena namjenja - školska, D6 - javna i društvena namjenja - visoke učenike, D7 - javna i društvena namjenja - kulturna, D8 - javna i društvena namjenja - vjerska, L - turistička luka posebne namjenje, L1 - turistička luka posebne namjenje - privlačila, L2 - turistička luka posebne namjenje - turistička luka, L3 - turistička luka posebne namjenje - marina, L4 - turistička luka posebne namjenje - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjenja - sport (GUP, UPU, DUPJ), R2 - športsko rekreacijska namjenja - rekreacija (GUP, UPU, DUPJ), R3 - športsko rekreacijska namjenja - kupališta (GUP, UPU, DUPJ), Z - zelena površina, Z1 - javna zelena površina - javni park, Z2 - javna zelena površina - igralište, Z3 - javna zelena površina - odmornici, vrt, 1 - [ZS] javna zelena površina - travnjak (GUP, UPU, DUPJ), G - [ZG] gospodarska namjenja (GUP, UPU, DUPJ), Z2 - [ZS] gradsko park (GUP, UPU, DUPJ), Z3 - [ZGS] tematski park (GUP, UPU, DUPJ), Z4 - [ZS] javna gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DUPJ), G8 - [ZG] groblje

## ULAZNI PODACI

| Redni broj transakcije | Katastarska općina | k.č.br.      | Površina čestice koja se prodaje (m <sup>2</sup> ) | Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Vrsta građevinskog korištenja (namjena) | Mjera korištenja (Kis) | Kategorija zemljišta (čl. 10 Pravilnika) | Cjenovni blok/ulica                                                           | Izvor kupoprodajne cijene (Izvadak Klasa / eNekretnine ID PN) |
|------------------------|--------------------|--------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1                      | Skradin            | 3200/1       | 941,00                                             | 2,66                                    | 22.02.2024.                              | GP/I                                    | 1,20                   | 1.                                       | Sonković, Gračac, Bičine, Skradinsko polje - ostalo poljoprivredno tlo i šume | ID Izvatka: 48846<br>KLASA: 364-02/24-02/39                   |
| 2                      | Piramatovci        | 2/8          | 652,00                                             | 20,71                                   | 22.11.2021.                              | GP/I                                    | 1,20                   | 1.                                       | Piramatovci - Građevinsko                                                     | ID Izvatka: 48846<br>KLASA: 364-02/24-02/39                   |
| 3                      | Umljanovići        | 211/5, 211/6 | 300,62                                             | 4,4                                     | 17.11.2020.                              | GP/I                                    | 0,9                    | 1.                                       | Umljanović - ostalo obradivo tlo                                              | ID Izvatka: 48846<br>KLASA: 364-02/24-02/39                   |
| 4                      | Mirlović Polje     | *288         | 230,00                                             | 10,35                                   | 25.06.2020.                              | GP/I                                    | 0,9                    | 1.                                       | Ružić - ostalo poljoprivredno tlo i šume 1                                    | ID Izvatka: 48846<br>KLASA: 364-02/24-02/39                   |

## ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA GRUBO ČIŠĆENJE

Analiza odabranih poredbenih nekretnina obuhvaća postupake identifikacije i eliminacije značajnih odstupanja u bitnim obilježjima („grubo čišćenje podataka“), međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanja, statističku analizu i kontrolu, te utvrđivanje dobitaka i odbitaka.

KRITERIJI ZA DALJNJU ANALIZU „GRUBO ČIŠĆENJE“, PRIKUPLJENIH POREDBENIH VRIJEDNOSTI :

## Članak 4.

(1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Vremensko razdoblje za međuvremensko izjednačenje

## Članak 7.

(1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice         |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Površina:                                                                     | P=1.682 m <sup>2</sup> |
| Vrsta:                                                                        | GP/I                   |
| Mjera:                                                                        | kis = 1,2              |
| Kategorija:                                                                   | 1.                     |
| Lokacija:                                                                     | Skradin - Put križa 1  |
| Dan vrednovanja: 03.06.2024.                                                  |                        |
| <b>Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg proračuna:</b>    |                        |
| Transakcija br. 1: - preniska unesena cijena, značajno odstupanje od prosjeka |                        |
| Transakcija br. 2, 3, 4: - usvaja se za daljnji proračun                      |                        |

## V.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE POREDBENIH ZEMLJIŠTA

Prilog: Indeksi cijena stambenih nekretnina \*izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

| Godina | Tromjesečje | Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup> |                       |                            |             |        |        |
|--------|-------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|
|        |             | Ukupno                                  | Novi stambeni objekti | Postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| 2018.  | 1. tr.      | 109.4                                   | 99.0                  | 111.6                      | 112.2       | 110.5  | 99.6   |
|        | 2. tr.      | 109.3                                   | 98.5                  | 111.5                      | 114.5       | 109.3  | 98.9   |
|        | 3. tr.      | 112.3                                   | 100.8                 | 114.7                      | 119.0       | 112.2  | 100.5  |
|        | 4. tr.      | 113.5                                   | 101.5                 | 116.0                      | 119.8       | 113.5  | 102.0  |
| 2019.  | 1. tr.      | 117.6                                   | 109.0                 | 119.5                      | 125.0       | 118.7  | 100.6  |
|        | 2. tr.      | 120.6                                   | 106.6                 | 123.4                      | 131.2       | 119.2  | 102.2  |
|        | 3. tr.      | 121.4                                   | 109.1                 | 123.9                      | 133.5       | 118.1  | 104.0  |
|        | 4. tr.      | 124.9                                   | 108.5                 | 128.1                      | 137.4       | 120.4  | 109.6  |
| 2020.  | 1. tr.      | 128.3                                   | 107.7                 | 132.1                      | 140.8       | 125.4  | 109.3  |
|        | 2. tr.      | 130.6                                   | 111.3                 | 134.2                      | 142.5       | 126.3  | 115.9  |
|        | 3. tr.      | 129.8                                   | 110.8                 | 133.4                      | 141.1       | 126.9  | 113.4  |
|        | 4. tr.      | 133.0                                   | 108.7                 | 137.5                      | 145.5       | 127.6  | 119.5  |
| 2021.  | 1. tr.      | 134.2                                   | 113.4                 | 138.2                      | 145.4       | 132.8  | 115.7  |
|        | 2. tr.      | 139.0                                   | 118.8                 | 143.0                      | 152.6       | 134.3  | 122.2  |
|        | 3. tr.      | 141.4                                   | 120.3                 | 145.6                      | 154.6       | 138.2  | 122.6  |
|        | 4. tr.      | 145.0                                   | 125.0                 | 149.0                      | 158.3       | 142.5  | 124.4  |
| 2022.  | 1. tr.      | 152.3                                   | 136.4                 | 155.5                      | 168.6       | 147.3  | 132.3  |
|        | 2. tr.      | 157.9                                   | 137.7                 | 162.0                      | 175.1       | 151.5  | 140.8  |
|        | 3. tr.      | 162.4                                   | 141.2                 | 166.7                      | 182.3       | 155.8  | 139.7  |
|        | 4. tr.      | 170.1                                   | 145.7                 | 175.0                      | 193.9       | 160.9  | 146.2  |
| 2023.  | 1. tr.      | 173.6                                   | 146.9                 | 178.8                      | 193.3       | 166.7  | 154.2  |
|        | 2. tr.      | 179.6                                   | 154.7                 | 184.6                      | 199.6       | 170.9  | 165.8  |
|        | 3. tr.      | 180.1                                   | 158.6                 | 184.4                      | 204.4       | 168.5  | 162.7  |
|        | 4. tr.      | 186.2                                   | 151.1                 | 193.1                      | 206.6       | 179.0  | 167.2  |



## MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Nekretnina | Površina | Kupoprodajna cijena Eur/m <sup>2</sup> | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje | Bazni indeks* na dan vrednovanja 03.06.2024. | Korekcijski faktor | Međuvremenski izjednačena cijena |
|------------------------|--------------------|------------|----------|----------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 2.                     | Piramatovci        | GZ         | 652,00   | 20,71                                  | 22.11.2021.                              | 142,50                                     | 179,00                                       | 1,256              | 26,01                            |
| 3.                     | Umljanovići        | GZ         | 300,62   | 4,40                                   | 17.11.2020.                              | 127,60                                     | 179,00                                       | 1,403              | 6,17                             |
| 4.                     | Mirlović Polje     | GZ         | 230,00   | 10,35                                  | 25.06.2020.                              | 126,30                                     | 179,00                                       | 1,417              | 14,67                            |

| Obilježja koja utječu na vrijednost |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Površina:                           | P=1.682 m <sup>2</sup> |
| Vrsta:                              | GP/I                   |
| Lokacija:                           | Skradin - Put križa 1  |
| Dan vrednovanja:                    | 03.06.2024.            |

## V.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE POREDBENIH ZEMLJIŠTA

| Skradin - Put križa 1<br>k.č.br. 188/5, k.o. Skradin |                                                             |                         | Procjenjivana nekretnina    | Usporedba 2                   | Usporedba 3                            | Usporedba 4                       |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                      |                                                             |                         | k.č.br. 188/5, k.o. Skradin | k.č.br. 2/2, k.o. Piramatovci | k.č.br. 211/5, 211/6, k.o. Umljanovići | k.č.br. *288, k.o. Mirlović Polje |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI                                |                                                             |                         |                             |                               |                                        |                                   |
| Međuvremenski izjednačena cijena (EUR)               |                                                             |                         | /                           | 16.961,56                     | 1.855,55                               | 3.373,79                          |
| Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )                 |                                                             |                         | P=1.682                     | 652,0                         | 300,62                                 | 230,0                             |
| Cijena po metru kvadratnom (EUR/m <sup>2</sup> )     |                                                             |                         | /                           | 26,01                         | 6,17                                   | 14,67                             |
| Interkvalitativno izjednačenje                       | 1.                                                          | Datum prodaje / ponude  | /                           | 11/2021                       | 11/2020                                | 06/2020                           |
|                                                      | 2.                                                          | Lokacija nekretnine     | Grahovo Donje               | Lovrići, Skradin              | Ružić                                  | Ružić                             |
|                                                      | 3.                                                          | Izvor podataka o cijeni | /                           | e-Nekretnine                  | e-Nekretnine                           | e-Nekretnine                      |
|                                                      | FIZIČKI ASPEKTI                                             |                         |                             |                               |                                        |                                   |
|                                                      | 1. Lokacija                                                 |                         | dobra                       | lošija                        | lošija                                 | lošija                            |
| Interkvalitativno izjednačenje                       | Prilagodba                                                  |                         | 1,45                        | 1,05                          | 1,80                                   | 1,50                              |
|                                                      | Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>               |                         | 20,14                       | 27,31                         | 11,11                                  | 22,01                             |
|                                                      | 2. Mogućnost građenja                                       |                         | postoji                     | postoji                       | postoji                                | postoji                           |
|                                                      | Prilagodba                                                  |                         | 1,07                        | 1,00                          | 1,20                                   | 1,00                              |
|                                                      | Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>               |                         | 20,88                       | 27,31                         | 13,33                                  | 22,01                             |
|                                                      | 3. Cestovni pristup                                         |                         | dobar                       | lošiji                        | lošiji                                 | lošiji                            |
|                                                      | Prilagodba                                                  |                         | 1,18                        | 1,05                          | 1,30                                   | 1,20                              |
|                                                      | Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>               |                         | 24,14                       | 28,68                         | 17,33                                  | 26,41                             |
|                                                      | UKUPNA KORIGIRANA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> ):           |                         | 24,14                       | 28,6760                       | 17,3254                                | 26,4060                           |
|                                                      | PROSJEČNA                                                   |                         | 24,14                       | 181,85                        |                                        |                                   |
|                                                      |                                                             |                         | €/m <sup>2</sup>            | KN/m <sup>2</sup>             |                                        |                                   |
|                                                      | Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max ±30%) |                         |                             | -19%                          | -28%                                   | 9%                                |
|                                                      | Indikator vrijednosti:                                      |                         | 24,14                       | 28,68                         | 17,33                                  | 26,41                             |
|                                                      | STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:                               |                         |                             |                               |                                        |                                   |
|                                                      | Odstupanje od prosjeka:                                     |                         |                             | -4,54                         | 6,81                                   | -2,27                             |
|                                                      | Odstupanje od prosjeka u postotku:                          |                         |                             | -18,81%                       | 23,75%                                 | -13,10%                           |
|                                                      | Kvadrat odstupanja:                                         |                         |                             | 20,61                         | 46,38                                  | 5,15                              |
|                                                      | Standardno odstupanje:                                      | 4,90                    | 20,32%                      | zadovoljava                   | zadovoljava                            | zadovoljava                       |
|                                                      | Dvostruko stand. odstup.:                                   | 9,81                    | 2-sigma                     | zadovoljava                   | zadovoljava                            | zadovoljava                       |
| Vrijednost nekretnine                                |                                                             |                         | 40.603,48 €                 |                               |                                        |                                   |

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Nekretnina | Površina (m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Mjera građevinskog korištenja (kis) | Prilagodba (prilog br. 11) korekcijski faktor Ki | Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup> | Kategorija zemljišta | Prilagodba - korekcijski faktor | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena po m <sup>2</sup> |
|------------------------|--------------------|------------|----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 2.                     | Piramatovci        | GZ         | 652,00                     | 26,01                                                | 1,20                                | 1,00                                             | 26,01                                         | 1.                   | 1,10                            | 28,68                                                                  |
| 3.                     | Umljanovići        | GZ         | 300,62                     | 6,17                                                 | 0,9                                 | 1,16                                             | 7,16                                          | 1.                   | 2,42                            | 17,33                                                                  |
| 4.                     | Mirlović Polje     | GZ         | 230,00                     | 14,67                                                | 0,9                                 | 1,16                                             | 17,02                                         | 1.                   | 1,55                            | 26,41                                                                  |

## Obilježja koja utječu na vrijednost

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Površina:        | P=1.682 m <sup>2</sup> |
| Kategorija:      | 1.                     |
| Vrsta:           | GP/I                   |
| Lokacija:        | Skradin - Put križa 1  |
| Dan vrednovanja: | 03.06.2024.            |

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina katastarske čestice | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Kupoprodajna cijena Eur/m <sup>2</sup> | Međuvremenski izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup> | Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Eur/m <sup>2</sup> | Odstupanje od prosjeka u % | Odstupanje od prosjeka (apsolutno) | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
|------------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 2.                     | Piramatovci        | 2/2                 | 652,00                       | 22.11.2021.                              | 20,71                                  | 26,01                                               | 28,68                                                                   | -18,81%                    | -4,54                              | 20,61                           |
| 3.                     | Umljanovići        | 211/5, 211/6        | 300,62                       | 17.11.2020.                              | 4,4                                    | 6,17                                                | 17,33                                                                   | 28,21%                     | 6,81                               | 46,38                           |
| 4.                     | Mirlović Polje     | *288                | 230,00                       | 25.06.2020.                              | 10,35                                  | 14,67                                               | 26,41                                                                   | -9,40%                     | -2,27                              | 5,15                            |

## Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Površina:        | 1682,00 m <sup>2</sup> |
| Vrsta:           | Građevinsko zemljište  |
| Lokacija:        | Skradin - Put križa 1  |
| Dan vrednovanja: | 03.06.2024.            |

Prosjeck (medijan): 24,1400

72,14

Standardno odstupanje (±): 3,21 13,30%

Pravilo dva-sigma (±): 6,42

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 24,14 €/m<sup>2</sup> ILI 181,88 HRK/m<sup>2</sup>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 40.603,48 € ILI 305.926,92 HRK

JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 24,14 €/m<sup>2</sup> ILI 181,88 HRK/m<sup>2</sup>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 40.603,48 € ILI 305.926,92 HRK

Na procjenjenu vrijednost predmetnog zemljišta nema dodatnih dodataka ili odbitaka vrijednosti.

**VI./ NALAZ I MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

Na osnovu gore navedenog dajem slijedeći:

**NALAZ I MIŠLJENJE**

Smatram da ranije opisano građevinsko zemljište označeno kao:

**1. kat.čest.br. 188/5, k.o. Skradin, površine P = 1.682 m<sup>2</sup>, u naselju Skradin, Put križa 1, danas vrijedi i to:**

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

**40.603,48 EUR      ILI      305.926,92 KUNA**

što je vlasništvo: **struktura i udio vlasništva detaljno opisano u prilogima na vlasničkom listu**

Ovo vještvo je rađeno za odnos 1 EUR = 7,53450 HRK što je fiksni tečaj konverzije.

Prilozi:

1. Vlasnički list
2. Izvadak iz katastarskog plana

**Mario Raič, mag.ing.aedif.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**

**i procjenitelj nekretnina,**

**OIB 27892975729**

**Bana Ivana Mažuranića 59, 22 000 Šibenik**



**Šibenik, lipanj 2024.**

## VII./ PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH i normama koje reguliraju područje izračuna / procjene vrijednosti nekretnina sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primjeniti.
2. Vještak je djelovao kao neovisna stranka.
3. Naknada vještaku ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
4. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
5. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja mog zadatka biti će moja imovina.
6. Vještak će čuvati ove podatke još najmanje pet godina.
7. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu.
8. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće.
9. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate.
10. Zadržavam pravo uključivanja vaše organizacije u našu listu klijenata.
11. Vještak će, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mu dokumente te svoje izvješće.
12. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka.

**VIII./ IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH i normama koje reguliraju područje izračuna / procjene vrijednosti nekretnina sve u dijelu u kojemu je za sada iste moguće primijeniti.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.
6. Predmet procjene nije pravna provjera posjednika ni vlasništva, već se u dobroj vjeri preuzimaju podaci dostupni u Katastru i Zemljišnoj knjizi.
7. Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.
8. Uknjiženi i neuknjiženi tereti i prava nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.
9. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
10. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
11. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

**Mario Raič, mag.ing.aedif.**

**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**

**i procjenitelj nekretnina,**

**oib 27892975729**

**Bana Ivana Mažuranića 59, 22 000 Šibenik**

**Šibenik, lipanj 2024.**





# **PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŠIBENIK  
Stanje na dan: 25.06.2024. 19:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 330230, SKRADIN

Broj ZK uložka: 2196

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4157/2024

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                                     | Površina |     |                     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------------------------------------------|----------|-----|---------------------|-----------|
|      |                               |                                                      | jutro    | čhv | m2                  |           |
| 1.   | 188/2                         | LUKE-VOJNI OBJEKT<br>PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE     |          |     | 5397<br>5397        |           |
| 2.   | 188/3                         | JAVNA ZGRADA I DVORIŠTE<br>DVORIŠTE<br>JAVNA ZGRADA  |          |     | 1689<br>1354<br>335 |           |
| 3.   | 188/5                         | Put križa<br>DVORIŠTE<br>ŠKOLA, Skradin, Put križa 1 |          |     | 1682<br>961<br>721  |           |
|      |                               | UKUPNO:                                              |          |     | 8768                |           |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                                  | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | Zaprimljeno 05.12.2016.g. pod brojem Z-12164/2016                                                                                                                                                              |           |
| 3.1  | ZABILJEŽBA, da je za kat.čest. 188/3, priložena Uporabna dozvola od 02. svibnja 2016.god. klasa: ZABILJEŽBA UP/I-361-05/16-30/000186 Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Šibensko-kninske županije. |           |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                      | Primjedba |
|------|------------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRAD SKRADIN |           |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.06.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 457362/2024

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 330230, SKRADIN

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2196

Kontrolni broj: 24764404d53163a

Ovaj izvadak iz Zemljišne knjige sadrži podatke o posjedovanju i pravicima na nekretnosti. Podaci su izdvojeni iz matične knjige i mogu biti različiti od onih koji se nalaze u matičnoj knjizi. Izvadak je izdvojen iz matične knjige i može biti drugačiji od onih koji se nalaze u matičnoj knjizi. Izvadak je izdvojen iz matične knjige i može biti drugačiji od onih koji se nalaze u matičnoj knjizi.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ŠIBENIK

K.o. SKRADIN  
kč.br.: 188/5

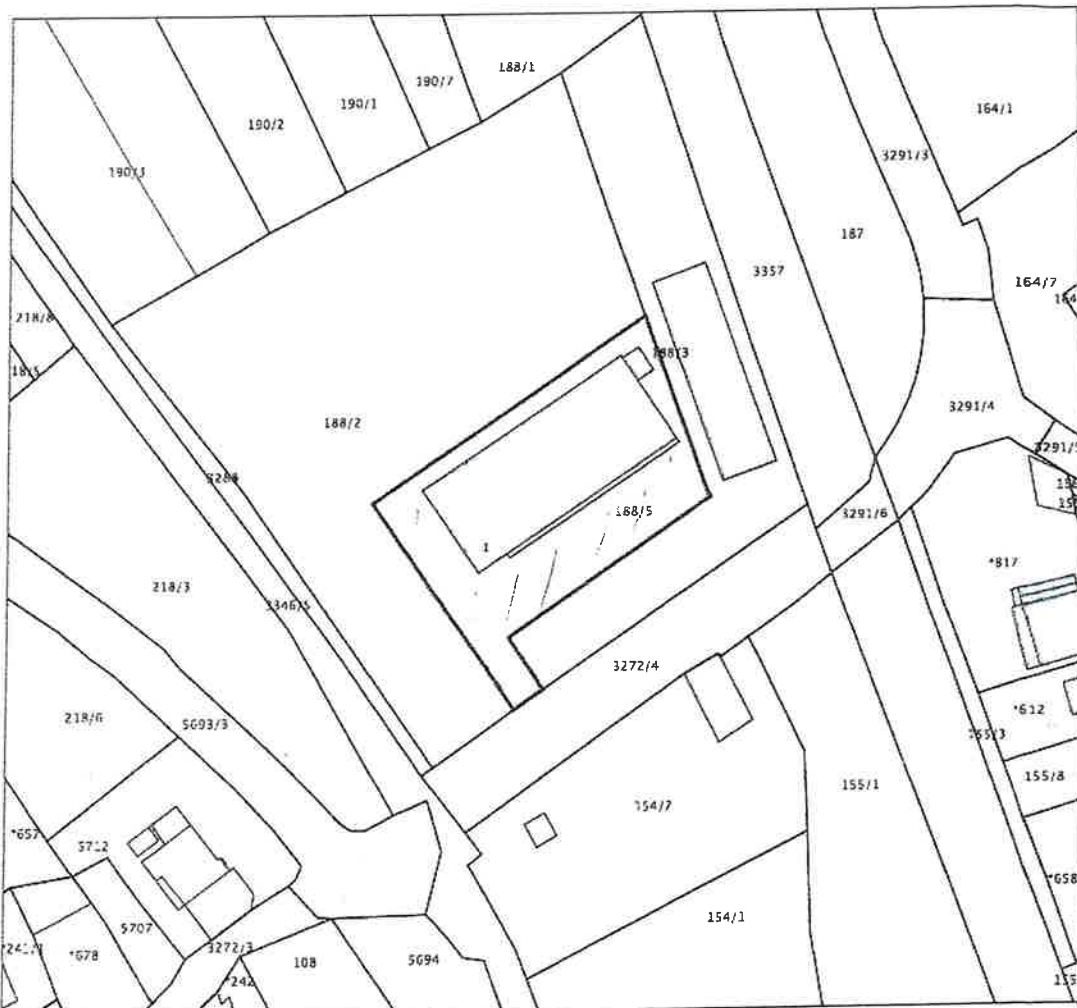
Stanje na dan: 25.06.2024.

OSS evidencijski broj: 1639744/2024

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 24764406f23aed3

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.